See Kim Chai lwn Cukup Jaya Sdn Bhd

MAHKAMAH TINGGI (MUAR) — GUAMAN SIVIL NO 22–153 TAHUN 2008
UMI KALTHUM PK
5 MARCH 2010

Prosedur Sivil — Injunksi — Injunksi interlokutori — Hartanah — Injunksi interim untuk menghalang defendan mencerobohi, menduduki, memiliki, menggunakan dan/atau mengusahakan hartanah keputusan muktamad terhadap tuntutan plaintif — Sama ada tuntutan plaintif boleh diremedi dengan ganti rugi — Sama ada permohonan dibenarkan

Defendan adalah tuan punya berdaftar tanah yang dipegang di bawah hak milik EMR 177 di daerah Kluang, Johor sejak 19 Februari 1983 ('hartanah tersebut'). Defendan telah membeli hartanah tersebut daripada tuan punya tanah terdahulu. Di atas sebahagian hartanah tersebut telah didirikan rumah kedai yang menjadi subjek tindakan ini ('premis tersebut'). Tuan punya tanah terdahulu telah memasuki satu perjanjian pajakan bertarikh 13 Jun 1964 ('perjanjian pajakan') dengan seorang yang bernama Tee Chin Her di mana Tee Chin Her telah dibenarkan memajak hartanah tersebut untuk selama 40 tahun bermula dari 10 Januari 1963. Ini bermakna tempoh pajakan telah tamat pada 9 Januari 2003. Plaintif telah membeli premis tersebut daripada pemilik hartanah tersebut, Tan Chuan Hai, sejak tahun 1992. Setelah plaintif membeli premis tersebut beliau telah memiliki, menggunakan serta mengusahakan kedai tukang jahit sehingga bulan Mei 2008 apabila bailif Mahkamah Sesyen Batu Pahat ('bailif') telah memeteraikan kedai tersebut. Defendan telah memfailkan saman di Mahkamah Sesyen Batu Pahat pada 24 Ogos 2005 dan telah menyerahkannya secara serahan gantian, antara lain, dengan cara menampal sesalinan saman dan pernyataan tuntutan itu di pintu hadapan di alamat S110, Kahang New Village, 86700 Kahang, Kluang, Johor. Walaupun saman itu telah diserahkan dengan sempurna, plaintif mahupun sesiapa yang mendakwa mempunyai kepentingan terhadap premis tersebut tidak tampil ke mahkamah untuk membela tindakan defendan itu. Pada 22 Januari 2007 hakim Mahkamah Sesyen Batu Pahat ('HMS') telah memberikan penghakiman kepada defendan. Setelah penghakiman itu diserahkan dan setelah defendan memfailkan permohonan untuk kebenaran mengeluarkan writ pemilikan, barulah plaintif memasukkan permohonannya untuk mencelah. HMS telah membenarkan permohonan defendan untuk mengeluarkan writ pemilikan dan menolak permohonan plaintif untuk mencelah. Dengan pengeluaran writ pemilikan itu barulah defendan telah mengambil tindakan pelaksanaan terhadapnya dan telah mengambil pemilikan premis tersebut. Plaintif tidak merayu terhadap penolakan

A permohonan mencelahnya mahupun terhadap pengeluaran writ pemilikan itu. Dalam tindakan ini, plaintif telah memohon suatu perintah bahawa defendan dan/atau pengkhidmatnya dan/atau agennya dan/atau pekerjanya dan/atau sesiapa pun dihalang mencerobohi, menduduki, memiliki, menggunakan dan/atau mengusahakan premis tersebut sehingga suatu B keputusan muktamad terhadap tuntutan plaintif diselesaikan; dan bahawa defendan dan/atau pengkhidmatnya dan/atau agennya dan/atau pekerjanya dan/atau sesiapa pun dihalang daripada menyewakan dan/atau menjualkan hartanah tersebut kepada sesiapa pun sehingga suatu keputusan muktamad terhadap tuntutan plaintif diselesaikan.

C

Diputuskan, menolak permohonan plaintif dengan kos:

(1) Di atas fakta jelas bahawa defendan telah mengambil tindakan undang-undang terhadap penama Tan Chuan Hai dan mendapat penghakiman bertarikh 22 Januari 2007. Seterusnya pemfailan D permohonan untuk writ pemilikan oleh defendan dan permohonan untuk mencelah oleh plaintif telah diputuskan oleh HMS dengan tidak memihak kepada plaintif. Malah tiada rayuan telah difailkan oleh plaintif terhadap keputusan HMS. Dalam keadaan ini tidak terdapat isu yang serius yang perlu dibicarakan (lihat perenggan 13). E

(2) Prinsip res judicata terpakai dalam kes ini apabila plaintif telah gagal merayu terhadap keputusan HMS itu dan oleh itu plaintif adalah diestop dari mempertikaikan tindakan defendan mendapatkan pemilikan premis tersebut (lihat perenggan 14).

F

(3) Defendan adalah pemilik berdaftar hartanah tersebut sejak tahun 1983, dan hartanah tersebut adalah tertakluk kepada suatu pajakan selama 40 tahun. Pembelian premis tersebut oleh plaintif didakwa dilakukan pada tahun 1992. Maka sekiranya pun plaintif mempunyai apa-apa kepentingan ke atas premis tersebut, kemungkinan besar G kepentingan plaintif itu tidak boleh mengatasi kepentingan defendan pada mukanya (lihat perenggan 15).

(4) Mahkamah juga mendapati bahawa dari segi 'balance of convenience' ianya memihak kepada defendan dan bukan plaintif. Ini adalah oleh H kerana defendan adalah tuan punya hartanah tersebut. Defendan telah pun mendapatkan milikan premis tersebut dan permohonan plaintif telah pun ditolak oleh HMS. Writ pemilikan telahpun disempurnakan dengan dikawalselia oleh bailif. Seterusnya, tuntutan plaintif itu boleh diremedikan dengan bayaran ganti rugi sekiranya plaintif berjaya (lihat I perenggan 17(a) & 18).

[English summary

The defendant was the registered proprietor of a land held under the title EMR177 in the district of Kluang, Johor since 19 February 1983 ('the land').

The defendant had purchased the land from the previous owner. On the part of the land there was a shophouse which was the subject matter of this action ('the premise'). The previous owner had entered into a leasehold agreement dated 13 June 1964 ('the leasehold agreement) with one Tee Chin Her whereby Tee Chin Her had been allowed to lease the land for 40 years commencing from 10 January 1963. This meant that the duration of the lease had expired on 9 January 2003. The plaintiff had purchased the premise from the owner of the land, Tan Chuan Hai, since 1992. After purchasing the premise, the plaintiff had owned, used as well as operated a tailor shop until May 2008 when the Batu Pahat Session Court bailiff ('the bailiff') had sealed the shop. The defendant had filed a summons in the Batu Pahat Sessions Court on 24 August 2005 and had served it via substituted service, inter alia, by putting up a copy of the summons and statement of claim at the front door of the address at S110, Kahang New Village, 86700 Kahang, Kluang, Johor. Although the summons had been served properly, the plaintiff or anyone claiming interest in the premise did not come forward to the court to defend the defendant's action. On 22 January 2007, the Batu Pahat Sessions Court judge ('the SCJ') granted judgment for the defendant. Upon granting of the judgment and after the defendant filed the application for leave for the issuance of the writ of possession, only then the plaintiff filed his application to intervene. The SCJ allowed the defendant's application for the issuance of the writ of possession and dismissed the plaintiff's application to intervene. With the issuance of the writ of possession only then the defendant had taken action for execution against it and had taken possession of the premise. The plaintiff did not appeal against the dismissal of his application to intervene or against the grant of the writ of possession. In this action, the plaintiff had applied for an order that the defendant and/or his servant and/or his agent and/or his employee and or any other person prevented from trespassing, occupying, owning, using and/or developing the premise until the final disposal of the plaintiff's claim; and that the defendant and/or his servant and/or his agent and/or his employee and or any other person be prevented from renting and/or selling the land to anyone until the final disposal of the plaintiff's claim.

Held, dismissing the plaintiff's application with costs:

(1) On the facts, it was clear that the defendant had taken legal action against the nominee Tan Chuan Hai and obtained a judgment dated 22 January 2007. Further, the application for writ of possession by the defendant and the application to intervene by the plaintiff had both been determined by the SCJ and was not in favour of the plaintiff. Also there was no appeal filed by the plaintiff against the SCJ's decision. In the circumstances, there was no serious issue to be tried (see para 13).

(2) The principle of res judicata was applicable in this case when the plaintiff had failed to appeal against the decision of the SCJ and thus

the plaintiff was estopped from disputing the defendant's action to obtain the possession of the premise (see para 14).

(3) The defendant was the registered proprietor of the land since 1983 and the land was subjected to a 40 years' lease. The purchase of the premise by the plaintiff was allegedly done in 1992. Thus, even if the plaintiff had any interest in the premise, it was highly probable that the plaintiff's interest could not outweigh the interest of the defendant on the face of it (see para 15).

(4) The court also found that the balance of convenience was in favour of the defendant and not the plaintiff. This was because the defendant was the owner of the land. The defendant had already obtained the possession of the premise and the plaintiff's application had already been dismissed by the SCJ. The writ of possession had been executed with the supervision of the bailiff. Further the plaintiff's claim could be remedied with damages of he was successful (see paras 17(a) & 18).]

Nota-nota

Untuk kes -kes mengenai injunksi interlokutori, lihat 2(3) *Mallal's Digest* (4th Ed, 2010 Reissue) perenggan 3544–3691.

Kes-kes yang dirujuk

Associated Tractors Sdn Bhd v Chan Boon Heng & Anor [1990] 2 MLJ 408; [1990] 1 CLJ (Rep) 30, MA (dirujuk)

Keet Gerald Francis Noel John v Mohd Noor bin Abdullah & Ors [1995] 1 MLJ 193; [1995] AMR 373, MR (dirujuk)

Ong Kow Meng (KM Ong, Lee & Co) bagi pihak plaintif.
Tan Koon Heo (KH Tan & Co) bagi pihak defendan.

Umi Kalthum PK:

PERMOHONAN

[1] Plaintif telah, dalam lampiran 4, memohon suatu perintah bahawa defendan dan/atau pengkhidmatnya dan/atau agennya dan/atau pekerjanya dan/atau sesiapa pun dihalang mencerobohi, menduduki, memiliki, menggunakan dan/atau mengusahakan rumah kedai satu tingkat yang beralamat di S110, Kahang New Village, 86700 Kahang, Kluang, Johor ('premis tersebut') sehingga suatu keputusan muktamad terhadap tuntutan plaintif diselesaikan; dan bahawa defendan dan/atau pengkhidmatnya dan/atau agennya dan/atau pekerjanya dan/atau sesiapa pun dihalang daripada menyewakan dan/atau menjualkan hartanah tersebut kepada sesiapa pun

sehingga suatu keputusan muktamad terhadap tuntutan plaintif diselesaikan. A

FAKTA RINGKAS

[2] Defendan adalah tuan punya berdaftar tanah yang dipegang di bawah hak milik EMR 177 Lot 92, Mukim Kahang, Daerah Kluang, Johor sejak 19 Februari 1983 (perenggan 15, afidavit jawapan defendan, eksh ACS7, lampiran 11)('hartanah tersebut'). Defendan telah membeli hartanah tersebut daripada tuan punya tanah terdahulu. B

[3] Di atas sebahagian hartanah tersebut telah didirikan rumah kedai bernombor S110, Kahang New Village, Kahang, Kluang, Johor yang menjadi subjek tindakan ini ('premis tersebut'). C

[4] Tuan punya tanah terdahulu bernama Tan Kim Kar, Chua Hong Guan, Chua Oh, Tan Chou Oon dan Peh Peck Koon, telah memasuki satu perjanjian pajakan bertarikh 13 Jun 1964 ('perjanjian pajakan') dengan seorang yang bernama Tee Chin Her di mana Tee Chin Her telah dibenarkan memajak hartanah tersebut untuk selama 40 tahun bermula dari 10 Januari 1963. Ini bermakna tempoh pajakan telah tamat pada 9 Januari 2003 (lihat perenggan 14, eksh ACS7, afidavit jawapan defendan, lampiran 11). Perjanjian pajakan, antara lain, telah memperuntukkan seperti berikut: D E

> 2. The Lessee for himself his assigns and his successors in title and to the intent that the obligations (save where they are satisfied earlier) may continue throughout the term hereby created COVENANTS with the Lessors as follows: F
>
> ...
>
> (j) Upon the determination of the said term to yield up the Demised Premises in clean and saintary condition; G
>
> ...
>
> 4. PROVIDED ALWAYS and it is hereby mutually convenanted as follows:
>
> (a) ...
>
> (b) All buildings or structures erected and all improvements made upon the Demised Premises shall be and remain the property of the Lessors; H
>
> ...
>
> (e) Where the context so admits the expression 'the Lessors' shall include their respective successors in title or assigns and the expression 'the Lessee' shall include his successors in title and assigns. I

[5] Plaintif telah membeli premis tersebut daripada pemilik hartanah tersebut, Tan Chuan Hai, sejak tahun 1992. Setelah plaintif membeli premis tersebut beliau telah memiliki, menggunakan serta mengusahakan kedai tukang jahit sehingga bulan Mei, 2008 apabila bailif Mahkamah Sesyen Batu Pahat telah memeteraikan kedai tersebut. Plaintif telah mengekshibitkan resit pembayaran harga jualan premis tersebut sebanyak RM17,800 serta surat akuan bertarikh 20 haribulan (tidak dinyatakan) 1997 dalam eksh SKC2 afidavit sokongan plaintif, lampiran 5.

[6] Defendan telah memfailkan saman dan pernyataan tuntutan di Mahkamah Sesyen Batu Pahat No 53–422 Tahun 2005 pada 24 Ogos 2005 dan telah menyerahkannya secara serahan gantian melalui perintah mahkamah bertarikh 29 Mac 2006, antara lain, dengan cara menampal sesalinan saman dan pernyataan tuntutan itu di pintu hadapan di alamat S110, Kahang New Village, 86700 Kahang, Kluang, Johor. Walaupun saman itu telah diserahkan dengan sempurna, plaintif mahupun sesiapa yang mendakwa mempunyai kepentingan terhadap premis tersebut tidak tampil ke mahkamah untuk membela tindakan defendan itu.

[7] Memandangkan tiada orang yang menampilkan diri untuk membela atau menentang tindakan defendan itu di Mahkamah Sesyen Batu Pahat, maka pada 22 Januari 2007 hakim Mahkamah Sesyen Batu Pahat telah memberikan penghakiman kepada defendan (lihat eksh ACS1, lampiran 11).

[8] Setelah penghakiman bertarikh 22 Januari 2007 itu diserahkan dan setelah defendan memfailkan permohonan untuk kebenaran mengeluarkan writ pemilikan, barulah plaintif memasukkan permohonannya untuk mencelah dalam Saman No 53–422 Tahun 2005 itu (lihat eksh ACS2 dan ACS3, lampiran 11).

[9] Hakim mahkamah sesyen telah menimbang kedua-dua permohonan itu dan telah membenarkan permohonan defendan untuk mengeluarkan writ pemilikan dan menolak permohonan plaintif untuk mencelah (lihat perintah hakim mahkamah sesyen bertarikh 18 Januari 2008 dalam eksh ACS4, lampiran 11).

[10] Dengan pengeluaran writ pemilikan itu barulah defendan telah mengambil tindakan pelaksanaan terhadapnya dan telah mengambil pemilikan premis tersebut. Plaintif tidak merayu terhadap penolakan permohonan mencelahnya mahupun terhadap pengeluaran writ pemilikan itu.

PRINSIP UNDANG-UNDANG YANG TERPAKAI

[11] Dalam kes Mahkamah Rayuan *Keet Gerald Francis Noel John v Mohd*

Noor bin Abdullah & Ors [1995] 1 MLJ 193; [1995] AMR 373, YA Hakim Gopal Sri Ram telah membentangkan perkara-perkara yang perlu dipertimbangkan oleh seseorang hakim semasa menimbangkan permohonan untuk suatu injunksi interim. Secara ringkasnya dinyatakan di ms 206-207 (MLJ) ms 375 (CLJ) seperti berikut:

> 2 In applications for interlocutory injunctions, the trial judge should:
>
> (a) ask himself whether the totality of the facts presented disclose a bona fide serious issue to be tried; he must not make any determination on the merits of the claim, or any defence to the claim. If upon consideration of all relevant material, no serious question is disclosed, relief should be refused.
>
> (b) However, if an issue has been disclosed that requires further investigation, he must consider where the justice of the case lies, taking into account all relevant matters, including practical realities of the case, ie weighing the harm that granting the injunction would produce, against the harm that would result from its refusal.
>
> (c) If the judge is of the opinion that the plaintiff would suffer greater injustice if the relief is withheld, then an injunction should be granted, especially if the judge is satisfied that the plaintiff is in a financial position to meet his undertaking in damages, except in cases where the undertaking as to damages is dispensed with ie where the injustice to the plaintiff is so manifest.
>
> (d) If on the other hand the judge is of the opinion that the defendant would suffer the greater injustice by the grant of the injunction, he should refuse relief.
>
> (e) The trial judge must be aware that the injunction is a discretionary remedy intended to maintain the status quo pending the trial; as such the trial judge should take into account discretionary considerations eg delay in making the application, and adequate alternative remedy or any question going to public interest.

Isu pertama: Sama ada terdapat isu yang serius yang perlu dibicarakan

[12] Plaintif telah mengenal pasti dua isu undang-undang yang beliau berpendapat perlu dibicarakan seperti berikut:

(a) bahawa tindakan defendan dalam kes saman sivil di Mahkamah Sesyen Batu Pahat No 53–422 Tahun 2005 terhadap Tan Chuan Hai adalah cacat dan oleh itu penghakiman yang diperolehi oleh defendan pada 22 Januari 2007 adalah juga cacat;

(b) memandangkan bahawa penghakiman bertarikh 22 Januari 2007 itu tidak menamakan plaintif secara spesifik, maka penghakiman itu tidak boleh dikuatkuasakan terhadap plaintif.

[13] Berdasarkan fakta-fakta yang disenaraikan itu serta kronologi peristiwa bagaimana defendan telah mengambil tindakan undang-undang terhadap penama Tan Chuan Hai dalam kes Saman Sivil No 53–422 Tahun 2005, dan mendapat penghakiman bertarikh 22 Januari 2007, dan seterusnya pemfailan permohonan untuk writ pemilikan oleh defendan dan permohonan untuk mencelah oleh plaintif yang kedua-duanya diputuskan oleh hakim Mahkamah Sesyen Batu Pahat dengan tidak memihak kepada plaintif, dan selanjutnya tiada rayuan telah difailkan oleh plaintif terhadap keputusan hakim mahkamah sesyen itu, saya bersetuju dengan hujahan peguamcara defendan bahawa tidak terdapat isu yang serius yang perlu dibicarakan.

[14] Saya juga bersetuju bahawa prinsip res judicata terpakai dalam kes ini apabila plaintif telah gagal merayu keputusan hakim Mahkamah Sesyen Batu Pahat itu dan oleh itu plaintif adalah diestop daripada mempertikaikan tindakan defendan mendapatkan pemilikan premis tersebut.

[15] Perlu diingatkan juga bahawa defendan adalah pemilik berdaftar hartanah tersebut sejak tahun 1983, dan hartanah tersebut adalah tertakluk kepada suatu pajakan selama 40 tahun mulai dari 10 Januari 1963 dan tamat pada 9 Januari 2003. Pembelian premis tersebut oleh plaintif didakwa dilakukan pada tahun 1992. Maka sekiranya pun plaintif mempunyai apa-apa kepentingan ke atas premis tersebut, kemungkinan besar kepentingan plaintif itu tidak boleh mengatasi kepentingan defendan pada mukanya.

[16] Oleh itu saya menolak permohonan plaintif dengan kos sebanyak RM3,000.

Isu kedua: Sama ada 'balance of convenience' memihak kepada plaintif

[17] Bagi maksud saya menimbangkan permohonan ini secara menyeluruh, saya juga mendapati bahawa dari segi 'balance of convenience' ianya memihak kepada defendan dan bukan plaintif. Ini adalah oleh kerana:

(a) Defendan adalah tuan punya hartanah tersebut. Defendan telahpun mendapatkan milikan premis tersebut dan permohonan plaintif telah pun ditolak oleh hakim mahkamah sesyen. Writ pemilikan telahpun disempurnakan dengan dikawal selia oleh bailif Mahkamah Sesyen Batu Pahat;

(b) Apabila saya meneliti tuntutan plaintif, saya bersetuju dengan hujahan peguamcara defendan bahawa ianya merupakan suatu tuntutan ganti rugi semata-mata, iaitu:

    (a) RM20,000 untuk kos kemusnahan kedai/premis tersebut serta kemusnahan barang-barang di premis tersebut;

(b) RM80,000 sebagai nilai pasaran kedai/premis tersebut;

(c) kehilangan pendapatan pada kadar RM3,000 sebulan dikira dari 1 Jun 2008 sehingga 1 Disember 2008 dan RM3,000 setiap bulan dan masih berterusan sehingga penyelesaian;

(d) RM150,000 untuk ganti rugi atas penderitaan yang dialami oleh plaintif secara emosi dan fizikal akibat perbuatan salah defendan;

(e) ganti rugi keterlaluan atau teladan;

(f) faedah pada kadar 8%; dan

(g) kos.

[18] Oleh itu, memandangkan tuntutan plaintif itu boleh diremedikan dengan bayaran ganti rugi sekiranya plaintif berjaya, maka permohonan plaintif untuk suatu injunksi interim dikeluarkan tidaklah memadai dan seharusnya ditolak. Sila lihat kes Mahkamah Agung *Associated Tractors Sdn Bhd v Chan Boon Heng & Anor* [1990] 2 MLJ 408; [1990] 1 CLJ (Rep) 30.

Permohonan plaintif ditolak dengan kos.

Dilaporkan oleh Ashgar Ali Ali Mohamed